

第47号 (2018.7.)

飯野・青木法律事務所報

弁護士 飯野紀夫

弁護士 青木正明

弁護士 吉川光敏



長岡まつり花火大会

本年4月2日より新事務所業務を開始しました。皆様には開設にあたり、様々な祝いのお言葉をいただき誠に有難うございました。設備等の対応に追われながら早3カ月がすぎました。当事務所は新宿御苑の大木戸門のすぐ近くにあり、引越してきた当初は、たまには休憩がてらに…と思っておりましたが、結局、移転以来一度も足を踏み入れられないままです。

時の過ぎるのは早いもので、2020年の債権法改正施行まであと2年を切りました。何しろ120年ぶりに民法の大部分が改正になるといふことで、本の出版や勉強会なども盛んに実施されています。当職も先日大阪での意見交換会に参加してまいりました。実務的にも大きな影響がありますので、気掛かりの方は、ぜひご相談いただければと思います。

それだけではなく、相続法改正にかかる法案が懇国会に提出され、成立すれば債権法改正と同時に施行になる見込みのようです。さらに、所有者不明物件への対応も急務で、物権法改正の議論も始まっています。

7月頃の新宿御苑は、ひまわりやラベンダーが見頃のことです。当職は当分行けそくもありませんが、事務所にお越しの際は、立ち寄ってみてはいかがでしょうか。(A)

建築紛争ADR一覽

Q 建築をめぐる紛争（業者と施主との紛争及び建築をめぐる近隣との紛争）を解決したい場合、どうすれば良いのでしょうか。

A まず、建築に詳しい弁護士に相談し、以下に述べる裁判、調停又はADR（裁判外紛争処理機関）で解決します。

まず、裁判（東京地裁の場合民事22部）及び調停のことを説明します。

裁判の場合も調停の場合も建築士等の専門委員の援助で行われますが、裁判官、原・被告代理人とも専門的知識が乏しい場合が多く、裁判に至る前に争点整理、瑕疵発生原因及び当事者責任の特定にADRを活用しないと、いきなり裁判では、これらの特定が出来ないといわれています。

ちなみに平成13年4月から平成14年7月まで裁判が申立てられた347件のうち調停成立が240件、裁判官による和解が48件、訴取下が17件、判決が42件となっています。

Q 裁判外での紛争処理機関について教えてください。

A まず、国土交通省に設けられている中央建設工事紛争審査会があります。あつせん・調停・仲裁により弁護士などの法律委員、建築、土木などの技術委員、行政経験者などの一般委員で解決します。管

轄は、①当事者の一方又は双方が国土交通大臣の許可を受けた建設業者である場合、②当事者の双方が建設業者で、許可をした都道府県知事が異なる場合で、調停の手数料は100万円までが2万円、500万円まで（2万円単位×40円十一六、〇〇〇円、1億円まで）（2万円単位×25円十三、五〇〇円、1億円を超えるとき）（2万円単位×15円十二三、五〇〇円）です。

一方各都道府県建設工事紛争審査は、①当事者の一方のみが建設業者で、当該都道府県の許可を受けた建設業者である場合、②当事者の双方が当該都道府県知事の許可を受けた建設業者である場合、③当事者の双方が許可を受けた建設業者でなく、その紛争に係る建設工事の現場が当該都道府県の区域内にある場合です。

東京都の場合、調停手数料は国土交通省の料金と同じですが、算定できないときは三六、〇〇〇円とされています。

Q 各区役所の建築紛争調整とはどんなものですか。

A これは建築主と業者との紛争というより、中高層建築物の建築に伴って生ずる建築紛争で、建築主と近隣関係住民のトラブルを扱います。手順は、①建築主の条例に基づく建築計画等の証明、②近隣関係住民からの質問や要望について当事者間での話し合い、③当事者と区担当者との話し合い、④当事者双方の申出により、区があつせんを行い、⑤あつせん経過を踏まえ、調停を行うか判断します。

Q 弁護士会の住宅紛争審査会とはどんなものな

のでしょうか。

A これは、住宅の品質確保の促進に関する法律の適用される評価住宅及び住宅瑕疵担保履行法による保険住宅のみ対象で、近隣とのトラブルは扱いません。住宅紛争審査会への申請手数料利用は、一律1万円です。申請件数は全国で、平成25年126件、平成26年164件、審理回数は平均4.7回、平均6.6カ月とされています。住まいるダイヤル（575-016100）による事前相談も行っています。

Q 弁護士会には住宅紛争審査会以外にあつせん・仲裁センターがあると聞きましたが。

A おっしゃるとおりで、業者と施主間のトラブル以外に建築主と近隣住宅とのトラブルも全て扱い、管轄の定めもないという制度で、東京弁護士会のあつせん・仲裁センターの場合、申立手数料一〇、八〇〇円、期日ごとの手数料五、四〇〇円、成立手数料（例えば100万円の場合8万円、100万円の場合39万円となっています。）

ベテランの弁護士があつせん・仲裁人となり、有能な建築士が助言仲裁人となります。各区役所で解決できなかった事例を解決した経験もあります。弁護士会のあつせん・仲裁では当事者双方の希望があつせん人も選べます。

このように紛争解決といっても、その内容によって取扱い機関が異なりますので、今までの記述を参考にして下さい。申立の書式等は各ADR機関の窓口へお問い合わせください。

相続法改正

⑥ 民法の相続関係の部分が改正されると聞きました。

⑦ 改正法案は平成30年3月13日に国会に提出され、これから審議される予定です。

改正法案では、新たな制度が創設され、また従来の運用が変更される点もあり、実務に与える影響が大きいと考えられます。

⑧ 新たにどのような制度が創設されるのですか？

⑨ 被相続人の配偶者の居住権を保護するために、遺産分割による帰属確定日までまたは相続開始時から6カ月間は、遺産である居住不動産を無償で使用する権利(配偶者短期居住権)が創設されるほか、その不動産につき、遺産分割等によって生存配偶者に原則として終身の「配偶者居住権」を取得させることができる制度が創設されます。配偶者が「配偶者居住権」を取得した場合には、所有権は取得しないが居住権に相当する価格を相続したものとして扱われます。また、同様に配偶者保護の趣旨から、婚姻期

間20年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対して、居住不動産を遺贈や贈与したときには、特別受益の持戻しを免除する意思表示があったものと推定されることとなります。

ほかに、重要なところでは、①相続財産に含まれる預貯金(相続人の準共有となつて遺産分割の対象となる旨の最高裁判例が平成28年に出されています。)についての仮払い制度が創設され、自筆証書遺言については、②相続財産の目録を添付する場合には、目録の毎葉(両面の場合には両面)に署名押印があれば、目録には自書を要しないとの要件緩和がなされ、③遺言者が自ら法務局に出頭することによって、無封の自筆証書遺言書の保管を申請する保管制度が創設されます。

⑩ 従来の運用と変わったのは、どこですか？

⑪ これまで、最高裁判例は、特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言について、「特段の事情のない限り、何らの行為を要せず」に、被相続人の死亡の時に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継される。」として、その遺言による権利の移転は、「法定相続分又は指定相続分の相続の場合と本質において異なるところはない。そして、法定相続分又は指定相続分の相続による不動産の権利の取得については、登記なくしてその権利を第三者に対抗する

ことができる。」としていました。

しかし、改正法案は、相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、法定相続分を超える部分については、登記・登録その他の對抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない旨の規定を明文化することとされました。

この変更により、実務上、法定相続分を超える部分の権利承継については、早期に登記・登録その他の對抗要件を備えることが必要になります。

⑫ 従来の運用を明文化するものもありますか？

⑬ 改正前に判例上認められていた事項や実務上要請がなされていた事項について、改正法案で明文化されるものもあります。

⑭ ①他の共同相続人の利益を害するおそれがない場合には、一部分割ができること、②相続債権者は各共同相続人に対し、指定相続分にかかわらず、その法定相続分に応じてその権利行使することができること、③被相続人に対して無償で療養看護その他の労務提供をしたことにより被相続人の財産の維持または増加について特別の寄与をした被相続人の親族は、相続の開始後、相続人に対し、その寄与に応じた額の金銭(特別寄与料)の支払を請求できること等がこれに当たります。

以上

民法改正—債権法—

一 民法改正の経過

民法制定以来の社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分りやすいものとするため、平成二九年五月に民法改正案が国会で議決され、消滅時効、法定利率、保証、定型約款等、多くの事項が改正されました。今回は、売買契約に関する主な改正点について説明します。売買契約に関する改正規定は、平成三二年(二〇二〇年)四月一日から施行されることになっています。

二 改正の目玉

売買契約に関する主な改正点は、売買の目的物に瑕疵があった場合の規律である「瑕疵担保責任」が廃止され、「契約内容の不適合」という概念が導入されて「買主の追完請求権」や「買主の代金減額請求権」が新設されたことです。

加えて、契約の一般原則である契約の解除の条項が改正され、契約不履行により売買の目的が達成できない場合には、売主の責任の

有無にかかわらず、催告を要せずに契約が解除できる場合が明記され(改正法五四二条)、逆に、催告した上での解除であっても、債務不履行が、その契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは解除できないと明記されました(改正法五四一条)。

三 改正の概要

売買契約が履行されないときは、買主は「履行の強制(改正法四一四条)」、「損害賠償請求(同四一五条)」、「契約の解除(同五四一条、五四二条)」等を行うことができます。これらは、改正前とあまり変わりはありません。

改正前には、これらの他、瑕疵担保責任に関する規定(現行民法五六〇条、五七〇条等)がありました。その解釈をめぐる対立などもあり、今回の改正で瑕疵担保責任の制度が廃止され、売買契約の内容が適正に履行されない場合の規律として「買主の追完請求権(改正法五六二条)」や「買主の代金減額請求権(同五六三条)」が新設されました。

改正法五六二条は次のとおりです。

「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。(以下略)」

改正法五六二条は次のとおりです。

「前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。(以下略)」

但し、売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものを買主に引き渡した場合に、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない、と定められており(改正法五六六条)、又、商人間の売買では、買主に検査義務が課され、ただちに売主に対して契約不適合の事実の通知を発しなければ、履行の追完、代金減額、損害賠償、契約解除等がでなくなることが定められている(商法五二六条)ので注意が必要です。

飯野・青木法律事務所 第四七号

発行人

飯野・青木法律事務所
東京 弁護士会所属
東京都港区新橋一丁目一〇番五号
岡田ビル二階 一六〇〇二二
電話 〇三三五三六八八〇九二
FAX 〇三三五三六八八二二二